

Anwesend:

Mitglied SPD-Fraktion

Ausschussmitglied Norbert Peter Brandt
Ausschussvorsitzender Detlef Schön
Stellv. Ausschussvorsitzender Kristian Stoermer

Mitglied CDU-Fraktion

Ausschussmitglied Anja Mandt
Ausschussmitglied Olaf Werner

Mitglied Gruppe "GRÜNE und GfW"

entschuldigt fehlte ChristianE Seyffer
entschuldigt fehlte Petra Stomberg

Mitglied Fraktion WIN@WBV

Ausschussmitglied Olaf Fischer

Mitglied Gruppe "Die BUNTEN"

Beigeordneter Andreas Tönjes

Mitglied AfD-Fraktion

Grundmandat Detlef Stump

Mitglied Gruppe FDP/FW

Grundmandat Dr. Günther Schulte

als Gast

WIN@WBV Stefan Becker
Wirtschaftsförderung in Wilhelmshaven GmbH Alexander Leonhardt

Fachbereichsleiter 61

Fachbereich 61 Frank Amerkamp

Fachbereichsleiter Bauordnung

Fachbereich 63 Georg Brunken

Fahrradbeauftragter

entschuldigt fehlte Klaus Schumacher

Protokollführer

Fachbereich 61 Joachim Noack

Radverkehrsbeauftragter

entschuldigt fehlte Volker Hasenmüller

Stadtbaurat

Dezernent Niksa Marusic

Stellv. Fachbereichsleiter

Fachbereich 61 Dr. Christian Hofbauer

Herr Dollmann Projektplaner

Herr Zerfaß Architekt

Herr Heinemann stqaatliches Baumanagement

Herr Bonkowski Staatliches Baumanagement

A Öffentlicher Teil

Tagesordnung:

- | | | |
|-----|---|-----------------|
| 1 | Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgem. Einladung sowie der Beschlussfähigkeit | |
| 2 | Feststellung der Tagesordnung | |
| 3 | Genehmigung über den öffentlichen Teil der Niederschrift vom 08.02.2022 | |
| 4 | Vorlagen an den Rat | |
| 4.1 | 91. Änderung des Flächennutzungsplans 1973 (Sachlicher Teilflächennutzungsplan gemäß §5 Abs. 2b BauGB) - Flächen für den Kleiabba - , Aufstellungsbeschluss | 66/2022 |
| 4.2 | Vorhaben Solarpark Triftweg (Bebauungsplan. Nr. 61 - Freigebiet Freiligrathstraße/Triftweg) | 62/2022 |
| 4.3 | Bebauungsplan Nr. 125, 3. Änderung - Freizeitgelände Fedderwardergroden Süd/Schule - Aufstellungsbeschluss | 63/2022 |
| 4.4 | Förderprogramm "Resiliente Innenstädte" | 65/2022 |
| 4.5 | Wilhelms Urban Farm | 64/2022 |
| 4.6 | Antrag WIN@WBV-Fraktion: "Projektplanung zur Erarbeitung eines neuen Flächennutzungsplanes" | 520/2022 |
| 5 | Informationsvorlage an den RAT | |
| 5.1 | Zustimmung zum Planungsvorschlag Grundstück ehemalige Südzentrale | 68/2022 |
| 6 | Mitteilungen und Anfragen | |
| 6.1 | Trockendock Marinearsenal | |
| 6.2 | Qualifizierter Mietspiegel | |
| 7 | Öffentliche Anhörungen | |

1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgem. Einladung sowie der Beschlussfähigkeit

Herr **Schön** eröffnete die Sitzung und stellte die ordnungsgemäße Einladung sowie die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest.

2 Feststellung der Tagesordnung

Herr **Schön** bat darum, dem TOP 5.1 vorzuziehen sowie nach der Pause um 16.30 den Top 6.1.

Die geänderte Tagesordnung wurde einstimmig angenommen.

3 Genehmigung über den öffentlichen Teil der Niederschrift vom 08.02.2022

Herr **Brandt** wies darauf hin, dass er nicht lediglich eine Umsiedlung von Betrieben in die Marktstraße erwähnte, sondern vorher eine Prüfung der möglichen Förderfähigkeit. Gleichzeitig wies er darauf hin, dass entgegen den Äußerungen von Herrn Diers der entsprechende Teil der Grenzstraße wohl zum Sanierungsgebiet gehöre.

Frau **Mandt** bat darum, den Punkt „schäbige Bildergalerie“ in „städtische“ zu ändern sowie ihren Namen zu berichtigen.

Der öffentliche Teil der Niederschrift vom 08.02.2022 wurde mit den vorgenannten Änderungen einstimmig angenommen.

4 Vorlagen an den Rat

4.1 91. Änderung des Flächennutzungsplans 1973 (Sachlicher Teilflächennutzungsplan gemäß §5 Abs. 2b BauGB) - Flächen für den Kleiabbau - , Aufstellungsbeschluss 66/2022

Herr **Amerkamp** führte in das Thema ein und stellte die Vorlage ausführlich vor.

Herr **Dr. Schulte** fragte, wie das gemacht werden soll, da eine Erhöhung um 1 m eine Verbreiterung des Deiches um 10 m zur Folge hätte und am Südstrand nicht ausreichend Platz hierfür sei.

Herr **Marušič** antwortete, dass in diesem Bereich eine Erhöhung von bis zu 50 cm erforderlich ist, in anderen Bereichen aufgrund recht flacher Deiche eine Erhöhung problemlos möglich ist.

Herr **Brandt** fragte, ob es hier ein Klei-Management gibt. Er regte an, ein solches Management einzurichten soweit noch nicht erfolgt.

Herr **Schön** bat den Ausschuss für Planen und Bauen um Abstimmung:

Beschluss:

-einstimmig zugestimmt-

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), die Aufstellung der **91. Änderung des Flächennutzungsplans von 1973 – FLÄCHEN FÜR DEN KLEIABBAU**-. Die Vorlage ist als Anlage des Originalprotokolls Bestandteil der Niederschrift.

4.2 Vorhaben Solarpark Triftweg 62/2022
(Bebauungsplan. Nr. 61 - Freigebiet Freiligrathstraße/Triftweg)

Herr **Schön** wies darauf hin, dass im Oktober 2021 dieses Thema bereits im APB behandelt und beschlossen wurde.

Herr **Fischer** fragte, ob Antragsteller und Eigentümer ein und dieselbe Person ist. Er fragte weiter, ob die im BPlan festgesetzte Nutzung für das gesamte Grundstück gelte.

Herr **Marušič** antwortete, dass man dies so nicht beantworten könne, da die Eigentümerstruktur der beantragenden Gesellschaft nicht offen gelegt wurde.

Herr **Tönjes** gab seinem Unverständnis über die Beschlussvorlage Ausdruck. Es ist nicht nachzuvollziehen, dass hier eine Nichtzustimmung beschlossen werden soll.

Herr **Marušič** antwortete, dass es einen Antrag eines Investors gibt, der hier nun beantwortet werden soll. Der Tenor der Beschlussvorlage resultiert aus der Rückmeldung im APB im Oktober 2021 und drückt auch die Meinung der Verwaltung aus.

Herr **Tönjes** erklärte, dass dies hier problematisch sei, da die Meinung der Verwaltung hier nicht gefragt ist, sondern der Rat hierüber beschließt.

Herr **Schön** erklärte, dass bereits im letzten Jahr sehr deutlich das Projekt abgelehnt wurde, der heutige Beschluss soll dies lediglich rechtssicher machen.

Herr **Fischer** fragte erneut nach dem Eigentümer.

Herr **Amerkamp** antwortete, dass der Antragsteller auch Mitglied der Eigentümergeellschaft ist.

Herr **Schön** bat den Ausschuss für Planen und Bauen um Abstimmung:

Beschluss:

-einstimmig zugestimmt-

Der Rat der Stadt Wilhelmshaven stimmt einer Nutzungsänderung

von Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 – Freigebiet Freiligrathstraße/Triftweg- zum Zwecke der Errichtung eines Solarparks (Photovoltaikanlagen) nicht zu.

4.3 Bebauungsplan Nr. 125, 3. Änderung - Freizeitgelände 63/2022 Fedderwardergroden Süd/Schule - Aufstellungsbeschluss

Herr **Marušiĉ** führte in das Thema ein und erläuterte die Situation ausführlich.

Herr **Brandt** erklärte, dass in den Ausschüssen und im Rat darüber gesprochen wurde, dort auch die Sporthalle zu errichten.

Herr **Marušiĉ** antwortete, dass die Sporthalle seitens des Rates an diesem Standort nicht beschlossen wurde.

Herr **Brandt** bat darum explizit zu erwähnen, dass hier auch eine Sporthalle errichtet werden kann.

Herr **Marušiĉ** antwortete, dass seine Gemeinbedarfsfläche den mglw. Bau einer Sporthalle beinhalte.

Frau **Mandt** erklärte, dass seitens des Rates kein Auftrag an die Verwaltung ging, eine Sporthalle bei der Planung auszulassen.

Herr **Schön** bat den Ausschuss für Planen und Bauen um Abstimmung:

Beschluss:

-einstimmig zugestimmt-

Der Rat der Stadt Wilhelmshaven beschließt aufgrund des § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 125, 3. Änderung – Freizeitgelände Fedderwardergroden Süd / Schule- im beschleunigten Verfahren. Im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a BauGB) wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung und auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB) verzichtet.

Der Rat der Stadt Wilhelmshaven beschließt gleichzeitig die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr.

125, 3. Änderung vom 24.08.2011 (Vorlage 263/2011), da die damaligen Planungsziele nicht umgesetzt wurden und durch die aktuellen Planungen überholt sind.

4.4 Förderprogramm "Resiliente Innenstädte"

65/2022

Herr **Leonhardt** stellte die Vorlage ausführlich vor.

Herr **Schön** bat den Ausschuss für Planen und Bauen um Abstimmung:

Beschluss:

-einstimmig zugestimmt-

Der Rat der Stadt Wilhelmshaven beschließt die Bewerbung zur Teilnahme am Förderprogramm „Resiliente Innenstädte“. Die Teilnahme erfolgt unter der Voraussetzung einer 50 %igen Förderung gemäß Kapitel 2 des Investitionsgesetzes Kohleregionen in Wilhelmshaven (Strukturhilfen)*. Hieraus würde sich ein Eigenanteil der Stadt Wilhelmshaven für investive Maßnahmen von max. 1,05 Mio. EUR für den Zeitraum 2022 – 2027 ergeben. Für den Eigenanteil steht der Ansatz „Sonstige wirtschaftsfördernde Zwecke“ des Fachbereichs Wirtschaft und Regionalmanagement (FB 03) zur Deckung zur Verfügung.

4.5 Wilhelms Urban Farm

64/2022

Herr **Leonhardt** stellte die Vorlage ausführlich vor.

Herr **Schön** kritisierte diverse unverständliche und wenig nachvollziehbare Formulierungen in der Präsentation. Er bat darum, dies detaillierter und verständlicher darzulegen. Für ihn sind das alles nur leere Wörter, die auch in der Bevölkerung kaum verständlich sind.

Herr **Werner** führte aus, dass hier neue Wege zu neuen Zielen beschritten werden sollen und es sei nun an der Politik zu entscheiden ob man diesen Weg gehen will oder nicht. Er verwies diesbezüglich auf urban farming und urban gardening z.B. in Paris oder Hongkong und die wachsende Bedeutung dieses Themas. Er betonte, dass die CDU hinter diesem Programm steht.

Herr **Tönjes** erklärte, dass es sich hier um ein junges Konzept in einer jungen

Sprache handelt. Er führte weiter aus, dass vor dem Hintergrund der vielen Gärten z.B. auch im Bereich Siebethsburg es schwer fällt, sich dies in der Innenstadt vorzustellen. Er schlug vor, die Präsentation mit Bildern und Beispielen von Wilhelmshaven auszuführen und nicht mit anderen Bildern ohne Bezug auf die Stadt. Er begrüßte das Programm.

Herr **Schön** entgegnete, dass es lediglich um die dargestellten Formulierungen geht und nicht um das Thema an sich. Die SPD werde der Vorlage zustimmen.

Herr **Fischer** lobte das Konzept. Diese Konzepte sollten auch der Öffentlichkeit auf verständliche Weise vorgestellt werden.

Herr **Brandt** fragte, ob das Programm auch auf die Vororte übertragbar ist.

Herr **Leonhardt** antwortete, dass man in der Innenstadt mit den entsprechenden Untersuchungen beginnen werde, später aber auch in den Stadtteilen.

Herr **Schön** bat den Ausschuss für Planen und Bauen um Abstimmung:

Beschluss:

-einstimmig zugestimmt-

Der Rat der Stadt Wilhelmshaven begrüßt die Teilnahme am Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ entsprechend des beigefügten Antrages sowie der erläuternden Präsentation. Für die Eigenanteile investiver Maßnahmen werden der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Wilhelmshaven mbH (WFG) Zuschüsse aus dem Ansatz „Sonstige Wirtschaftsfördernde Zwecke“ des Fachbereichs Wirtschaft und Regionalmanagement (FB 03) gewährt.

4.6 Antrag WIN@WBV-Fraktion: "Projektplanung zur Erarbeitung eines neuen Flächennutzungsplanes" 520/2022

Herr **Fischer** verlas den Antrag der WIN@WBV-Fraktion.

Herr **Tönjes** bedankte sich für diese Idee, allerdings fragte er sich, ob der zeitliche Rahmen nicht zu kurz geplant ist.

Herr **Marušič** begrüßte das Ansinnen, gab aber zu bedenken, dass zurzeit viele andere Projekte betreut werden und die geplante zeitliche Vorgabe so nicht einzuhalten ist. Auch den Abschluss eines solchen Projektes bis zum Frühjahr 2024 halte er für ausgeschlossen, auch aus personeller und haushaltsrechtlicher Sicht. Ohne zusätzlichen Personaleinsatz ist diese Aufgabe kaum zu lösen, auch wenn

Teilbereiche durch auswärtige Büros zugearbeitet werden.

Herr **Dr. Schulte** erklärte, dass man das Projekt mit einem Antrag anstoßen wollte, aber der vorliegende Antrag entspreche nicht den Realitäten. Er schlug vor, der Verwaltung einen entsprechenden Auftrag zu erteilen und die Verwaltung muss dann mitteilen, in welchem Zeitraum und mit welchem Aufwand die Aufgabe zu bewältigen ist.

Frau **Mandt** begrüßte im Namen der CDU den Antrag, man sehe aber auch die personelle Lage und wies darauf hin, dass man die derzeitigen Projekte nicht außer Acht lassen dürfe.

Herr Fischer ergänzte, dass dies bekannt sei, aber hier der Stein ins Rollen gebracht werden soll. Bezüglich der zeitlichen Planung sei man selbstverständlich zu einem Entgegenkommen bereit. Aber man wolle nun das Thema angehen und dies auch zu dokumentieren.

Herr Schön schlug vor, den Antrag wie folgt zu ändern:

„Die Stadtverwaltung (Baudezernent) wird beauftragt, für die Sitzung im Juni 2022 eine verbindliche Projektplanung (inklusive mögliche Kostenschätzung für ein externes Beratungs-, Planungsbüro bzw. zusätzlicher Personalaufwand für eine für die Projektphase mögliche zusätzliche Steile im Planungsamt) vorzustellen.“

Frau Mandt schlug vor, den Termin auf das Ende der Sommerpause zu legen.

Herr **Marušič** erklärte, dass es möglich sein sollte, bis zu den Haushaltsberatungen hier entsprechende Planungen vorgelegt werden können.

Herr **Fischer** erklärte sich mit der Änderung des Antrages einverstanden.

Herr **Schön** bat den Ausschuss für Planen und Bauen um Abstimmung:

Der Ausschuss für Planen und Bauen **beschließt mit 7 JA-Stimmen einstimmig:**

Der Rat der Stadt Wilhelmshaven beschließt:

Die Stadtverwaltung (Baudezernent) wird beauftragt, für die Sitzung im ~~Mai~~ Juni 2022 eine verbindliche Projektplanung (inklusive mögliche Kostenschätzung für ein externes Beratungs-, Planungsbüro bzw. zusätzlicher Personalaufwand für eine für die Projektphase mögliche zusätzliche Steile im Planungsamt) vorzustellen. ~~unter Einbindung des Beirates für Stadtentwicklung, möglicher externer Akteure, wie beispielsweise den Fachbereich Architektur (Urban Design) der JadeHS, Wilhelmshavener Architekten und Baufachleute und einer breiten Bürgereinbindung mit dem Ziel der Fertigstellung eines Flächennutzungsplans, der spätestens im Frühjahr 2024 durch den Rat der Stadt Wilhelmshaven beschlossen werden kann. Nach Ratsentscheidung sind die Mittel (bzw. Stelle im Stellenplan) in die entsprechenden Haushalts-/Wirtschaftspläne einzustellen. Über den aktuellen Projektstand wird monatlich in dem Ausschuss Planen und Bauen und zusätzlich nach Projektstart vierteljährlich im Rat der Stadt Wilhelmshaven berichtet.~~

Beschluss:

Der Rat der Stadt Wilhelmshaven beschließt:

Die Stadtverwaltung (Baudezernent) wird beauftragt für die Sitzung im Mai 2022 eine verbindliche Projektplanung (inklusive mögliche Kostenschätzung für ein externes Beratungs-, Planungsbüro bzw. zusätzlicher Personalaufwand für eine für die Projektphase mögliche zusätzliche Steile im Planungsamt) vorzustellen unter Einbindung des Beirates für Stadtentwicklung, möglicher externer Akteure, wie beispielsweise den Fachbereich Architektur (Urban Design) der JadeHS, Wilhelmshavener Architekten und Baufachleute und einer breiten Bürgereinbindung mit dem Ziel der Fertigstellung eines Flächennutzungsplans, der spätestens im Frühjahr 2024 durch den Rat der Stadt Wilhelmshaven beschlossen werden kann. Nach Ratsentscheidung sind die Mittel (bzw. Steile im Stellenplan) in die entsprechenden Haushalts-/Wirtschaftspläne einzustellen. Über den aktuellen Projektstand wird monatlich in dem Ausschuss Planen und Bauen und zusätzlich nach Projektstart vierteljährlich im Rat der Stadt Wilhelmshaven berichtet.

Begründung:

Die visuelle Wahrnehmung einer Stadt in ihrer Gesamtheit hat eine wesentliche Bedeutung für die Identifikation der Bürger_innen mit ihrer Stadt. Eine Weiterentwicklung des fast 50 Jahre alten Plans ist eine notwendige Grundlage für eine ganzheitliche Verbesserung des Stadtbilds. Damit soll der Weg frei werden, um neue, innovative und auch die Umwelt berücksichtigende Ideen, in diesen Plan zu integrieren. Da dies für alle Stadtteile gleichermaßen gilt, ergibt sich für jeden Bürger Transparenz und für potentielle Investoren somit eine verlässliche Planbarkeit. Gemeinden haben gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Flächennutzungsplan ist für das gesamte Gemeindegebiet aufzustellen. Er soll sich auf die Grundzüge der beabsichtigten Bodennutzung beschränken.

Der Flächennutzungsplan ist der vorbereitende Bauleitplan (städtebauliche Rahmenplan) der Gemeinde. Er entwickelt keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber den Bürgern. Aus seinen zeichnerischen und textlichen Darstellungen sind weder Rechtsansprüche, wie etwa bei einer Baugenehmigung für ein bestimmtes Grundstück, noch Entschädigungsansprüche, die aufgrund von Bebauungsplanfestsetzungen entstehen können, herzuleiten. Die Flächennutzungsplanung ist somit das strategische Planungsinstrument der Stadt. In großen Zügen werden die räumliche Entwicklung prognostiziert, die Wünsche der Allgemeinheit gehört und dann in einem festen Verfahren der Flächennutzungsplan erstellt und vom Rat der Stadt beschlossen.

Der Planungshorizont beträgt dabei 15 Jahre. Der aktuell gültige Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1973 hat mehr als 90 Änderungen erfahren. Dieser spiegelt nicht mehr die räumliche Situation wider und führt aufgrund dieser zahlreichen Änderungen zu einem ständigen zeitlichen Aufwand für das Planungsamt und den entsprechenden Gremien und zu keiner verlässlichen Planbarkeit.

5 Informationsvorlage an den RAT

5.1 Zustimmung zum Planungsvorschlag Grundstück ehemalige 68/2022 Südzentrale

Herr **Marušič** führte in das Thema ein und erläuterte die Situation ausführlich.

Herr **Dollmann** verwies auf die übermittelte Präsentation und setzte die Kenntnis dieser Unterlagen voraus. Er erläuterte ausführlich das entwickelte Konzept und die dafür vorhandenen Grundlagen.

Herr **Zerfaß** erläuterte die Planungen ausführlich.

Herr **Brandt** fragte, ob bei Begrünung der Dächer auch eine Weiterverarbeitung/-nutzung des Regenwassers geplant ist.

Herr **Zerfaß** antwortete, dass möglicherweise die WC-Spülung hierüber erfolgt. In jedem Fall werde man sich diesbezüglich Gedanken machen.

Herr **Dr. Schulte** erläuterte den Beschluss des Rates bezüglich des Vorkaufsrechts. Er fragte, ob die jetzt vorgelegte Planung auch mit den festgelegten Sanierungszielen übereinstimmt, da dies in keiner Weise erwähnt wurde.

Herr **Dollmann** verwies auf die vorgelegte Präsentation sowie auf erfolgte Gespräche mit der Verwaltung. Die Planung entspricht den Sanierungszielen.

Herr **Dr. Schulte** erwiderte, dass nach seiner Ansicht diese Übereinstimmung nicht belegt wurde und daher ein Beschluss wie vorgesehen auch nicht gefasst werden kann.

Herr **Tönjes** bekräftigte dies und erklärte, dass es zu wenige Informationen aus städtebauplanerischer Sicht gibt ebenso wenig wie hinsichtlich der Erreichung der Sanierungsziele. Er regte an, dies lediglich als Information zu sehen und auch entsprechend zu diskutieren, und dies auch unter Einbindung der Bevölkerung. Auch er könne daher dem Beschluss so nicht zustimmen.

Herr **Schön** erklärte, dass man seitens der SPD dem Vorhaben durchaus positiv gegenüberstehe, aber er stimme dem Informationsmangel zu. Zudem habe die SPD Probleme mit dem jetzigen Verzicht auf das Vorkaufsrecht. Auch sollte der zu schließende städtebauliche Vertrag bekannt sein.

Herr **Werner** stimmte seinem Vorredner zu. Auch er wünsche sich im Namen der CDU mehr Informationen.

Herr **Fischer** begrüßte die Planung.

Herr **Dr. Hofbauer** erklärte, dass man sich sanierungsrechtlich im Bereich der lebendigen Zentren sowie der Blockrandbebauung befinde.

Herr **Becker** fragte, wieso der Ausschuss sich dergestalt uninformatiert fühlt insbesondere unter Berücksichtigung der Sitzung des APB am 08.02.2022. Er fragte, wieso hier verschiedene Vorlagen zum gleichen Thema erfolgen sollen.

Herr **Marušič** führte aus, dass in der Beschlussvorlage des nichtöffentlichen Teils der Sitzung Punkte erwähnt und beschlossen werden, die im öffentlichen Teil der Sitzung nicht diskutiert und auch nicht beschlossen werden können. Mit dem städtebaulichen Vertrag soll eine Garantie für die Umsetzung des Projektes erfolgen. Er erklärte weiter, dass dieser Beschluss erforderlich sei, da ohne diesen der Investor das Grundstück nicht erwerben könne.

Herr **Dr. Schulte** verwies nochmals nachdrücklich darauf, dass das zur Verfügung stehende Informationsmaterial für ihn nicht ausreicht, um einen entsprechenden Beschluss zu fassen.

Herr **Zerfaß** entgegnete, dass zum jetzigen Zeitpunkt noch keine detaillierte Planung der Gebäude vorgelegt werden kann, dies wird im Rahmen des BPlan-Verfahrens erfolgen.

Herr **Marušič** erläuterte, was im Rahmen der Gestaltungsrichtlinie im Sanierungsgebiet Östliche Südstadt möglich ist und was zu beachten ist. Hier geht es um den Grundsatzbeschluss und nicht um eine detaillierte Planung.

Herr **Fischer** stimmte den Ausführungen von Ill zu und erklärte, dass es jetzt um die grundsätzliche Entscheidung bezüglich eines derartigen Programms.

Herr **Stoermer** fragte, ob ein Verzicht auf das Vorkaufsrecht sich hier nicht nachteilig auswirkt.

Herr **Marušič** antwortete, dass heute das Grundkonzept beschlossen werden soll, die Details werden im Rahmen des BPlan-Verfahrens beschlossen. Sollte das Projekt nicht umgesetzt werden und ein Verkauf des Grundstücks geplant sein, so hätte die Stadt erneut ein Vorkaufsrecht.

Herr **Dr. Schulte** verwies abermals darauf, dass hier zu wenige Informationen vorliegen um diesen Beschluss zu fassen. Insbesondere fehlen Informationen zu den Sanierungszielen und möglichen Übereinstimmungen.

Frau **Mandt** verwies darauf, dass bei einem Weiterverkauf ein wesentlich höherer Preis zu zahlen sein wird als jetzt.

Herr **Dr. Hofbauer** erklärte, dass sich hier Neu und Alt mischen müssen, eine direkte Übernahme der umgebenden Fassaden für diesen Neubau sei nicht machbar.

Herr **Dollmann** erklärte, dass es heute lediglich um einen ersten Schritt geht. Weitere Beschlüsse werden erforderlich für den städtebaulichen Vertrag sowie für den Aufstellungsbeschluss des BPlans. Im Rahmen dieser Beschlussfassungen werde man auch nochmals vorstellig werden. Somit besteht immer noch die Chance, das Projekt abzulehnen.

Herr **Schön** verwies auf die Bemühungen von Bürgern und Vereinen zum Erhalt der Südzentrale. Schlechte Erfahrungen habe man auch hinsichtlich des sog.

Ehrenwortplatzes gesammelt. Hier handelt es sich um eine städtebaulich herausragende Lokation, und das Vorkaufsrecht ist letztlich noch das letzte Mittel der Stadt Wilhelmshaven zur Einflussnahme.

Herr **Werner** stimmte dem zu. Das Vorkaufsrecht solle auch nicht einem Projektierer zurückgegeben werden, sondern einem Investor, und dieser ist zurzeit nicht bekannt.

Beschluss:

-vertagt-

Die Stadt bestätigt, dass der Vorgang bezüglich der Übereinstimmung der Planung für das Grundstück der ehemaligen Südzentrale (Gemarkung Wilhelmshaven, Flur 1 und 14, Flurstücke 43/14 und 413/76) mit dem vom Rat beschlossenen Ablauf, wie in BV 231/2019 festgelegt wurde, erfüllt ist. Die Planung wurde im APB am 08.02.2022 vorgestellt und stimmt mit den städtischen Vorstellungen überein.

Die Stadt bestätigt hiermit die Abwendung des Vorkaufsrechtes für das Grundstück der ehemaligen Südzentrale gem. § 27 II BauGB.

Die Planung entspricht auch den Sanierungszielen des lt. § 142 BauGB im umfassenden Sanierungsverfahren förmlich festgelegten Sanierungsgebietes.

Hierüber ist ein städtebaulicher Vertrag zu schließen.

6 Mitteilungen und Anfragen

6.1 Trockendock Marinearsenal

Herr **Schön** begrüßte die zu diesem TOP erschienenen Gäste. Er betonte, dass sich auf dem Gelände des Marinearsenals in den nächsten Jahren einiges entwickeln wird und mehrere 100 Mio. € investiert werden.

Herr **Bonkowski** stellte sich als Projektleiter des Projektes vor. Er gab einen Überblick über die bisherigen Tätigkeiten sowie den aktuellen Sachstand der Planung.

Herr **Heinemann** stellte die das Stadtbild gestaltenden Aspekte und Überlegungen zu dem Projekt ausführlich vor.

Herr **Marušiĉ** bedankte sich für die Präsentation auch hinsichtlich der Farbgebung und energetischen Planung.

Frau **Mandt** bedankte sich ebenfalls. Sie habe etwas Ähnliches bereits in 2016 im Bundestag gesehen. Sie fragte sich nun, wieso das so lange dauerte bis zur Planung in Wilhelmshaven. Außerdem könne sie die Behauptung nicht nachvollziehen, dass sich dieses Objekt in das Stadtbild der Stadt Wilhelmshaven einfüge.

Herr **Tönjes** führte aus, dass auch aus seiner Sicht ein Einfügen in das Stadtbild sehr schwer nachvollziehbar ist. Es wirke eher als ein Monolith.

Herr **Schön** verwies darauf, dass auch in anderen Städten solche Bauten durchaus positiv gesehen werden, des Weiteren gerade für die Instandsetzung und Pflege der Schiffe eine kleinere Halle bzw. ein kleineres Dock nicht ausreichend ist.

Herr **Werner** schloss sich dem an und regte an, hierfür evtl. eine Art Photopoint einzurichten.

Herr **Heinemann** bestätigte, dass es sich real um ein riesiges Gebäude (250 * 50 * 70 m) handelt. Er erläuterte die geplante Fassadengestaltung ausführlich.

Herr **Schön** bedankte sich für die Präsentation und regte einen Ortstermin an.

6.2 Qualifizierter Mietspiegel

Herr **Dr. Hofbauer** erklärte, dass ein einfacher Mietspiegel nur unter Schwierigkeiten erstellt werden kann, da es keine rechtliche Grundlage für die Datenerhebung gibt. Der erteilte Auftrag lasse sich hinsichtlich eines qualifizierten Mietspiegels erweitern. Die Gesetzesgrundlage für die Datenerhebung im Rahmen der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels ist gegeben.

Der Ausschuss für Planen und Bauen nahm zustimmend Kenntnis.

7 Öffentliche Anhörungen

Eine öffentliche Anhörung fand mangels Nachfrage nicht statt.

Es folgte der nichtöffentliche Teil der Sitzung.

Ende der Sitzung 19:00 Uhr

Dezernent

Vorsitzende/r

Protokollführer/in